

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 396 003,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 705 565,-
Felleskostn.: Kr 6 231,-
Selger: Inger Nina Stangenes
Ingrid Linda Stangenes

Torgersen

Jan Otto Stangenes

Torgersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 100/105 kvm
Tomtstr.: 33063 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 31
Andelsnr.: 102
Oppdragsnr.: 1104250059

Halvpart av tomannsbolig med to store uteplasser. Garasje plass. Nærhet til skole og barnehager.

Velkommen til Prost Holms vei 143, en velholdt halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Beliggenheten er attraktiv, naturnær og barnevennlig, med nærhet til busstopp og barnehager, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og matbutikker. Videre kan eiendommen skilte med en flat, solrik hage, østvendt velkomstterrasse, vestvendt, stor markterrasse og egen garasje plass.

Kort fortalt

- Halvpart tomannsbolig med flotte uteplasser.
- Garasje plass.
- Kjøkken med delvis integrerte hvitevarer.
- Stue med peisovn og utgang til terrasse og hage.
- Helfliset bad/wc/vaskerom.
- 3 soverom.
- Lagringsplass i utebod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	71
Andre vedlegg	74
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Stue, Kjøkken, Toalettrom, Entré, Trapperom

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 50 m² Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Ikke målbare arealer

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Loftet har ikke fastmontert gulv så arealet på kaldloft anses derfor ikke å være målbart iht NS3940. Om det blir montert plategulv e.l på hele gulvarealet vil kaldloftet ha et målbart bra-i areal på ca 30m² og et ALH areal på ca 21m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33063 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til busstopp, naturskjønne turområder og barnehager, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og butikker. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og asfalterte internveier, og i nabolaget er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Boligen har flotte uteplasser i to himmelretninger, og langs den nordvendte husveggen bindes utearealene sammen med gressplen. Ved inngangspartiet er det en lun og østvendt velkomstterrasse - den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen. Velkomstterrassen har dekke i tre.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt markterrasse. Her er solforholdene gode, og det er utmerket plass til grill og ønsket utemøblement. Levegger sørger for lune og usjenerte forhold, og det er både utestikk og utebelysning på husveggen. Fra markterrassen er det direkte adkomst til en frodig, pen hage med plen og omkransende, høye busker.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Holt Vestvollen på Skedsmokorset. Dette er et populært og meget barnevennlig boligområde, med lekeområder som nærmeste nabo og ingen gjennomgangstrafikk. Området passer meget bra for de som er interessert i å bo i rolige omgivelser og ha gode oppvekstvilkår for barna, som samtidig som man har forholdsvis kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Det er flere barnehager i nærområdet og barne- og ungdomsskole innenfor gangavstand. Det er også flere par og single som bor i nabolaget, så her er det god blanding og et supert område for god trivsel.

For den aktive er det blant annet en liten alpinbakke på Tuterud og ridesenter ved Skedsmo kirke. Skedsmokorset har flere flotte idrettsanlegg og kan bl.a. by på kunstgress/fotballbaner, tennisbane, håndballhall, ishall, golfbane på Hauger, skiløyper, fiskevann, badevann og turområder i bl.a. Tæruddalen, svømmehall og flere treningssentere.

Skedsmokorset med bl.a. Skedsmo senter ligger ca. 5 min unna med bil, og det er kun ca. 10 min med bil til Lillestrøm sentrum med alle bymessige fasiliteter. Skedsmo Senter har et bredt tilbud av butikker. Med mange servicetilbud, spisesteder og forretninger vil dette bli et naturlig samlingspunkt på Skedsmokorset. Med bil fra Holt Vestvollen tar det ca. 12 min til Strømmen, 19 min til Lørenskog, 25 min til Oslo S og 22 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig fundamentert med såle. Ukjent byggegrunn. Yttervegger med bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak i saltakform. Takket er tekket med korrugerte plater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder er tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- El. tilkoblingen anses som brannfarlig. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Gjelder område rundt side by side kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan ikke utelukkes skade i lettvegg og muligens strekker det seg ut til andre rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Nina Stangenes

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Standard

Inngangsparti

Boligen har et pent inngangsparti som gir et utmerket førsteinntrykk. Her er det plattning i treverk og en praktisk utebod på ca. 5 kvm. Vel inne er det en fin entré med lysmalte vegger og grå fliser på gulvet. Det er fin plass til kommode, skohylle og knaggrekke.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Stue

Her er det fin plass til sofagruppe og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle familie og venner til hyggelige måltider rundt et spisebord. Sentralt i rommet er det en peisovn, og ved stuesonen er det utgang til en vestvendt markterasse og videre ut til en frodig og usjenert hage.

Bad/wc/vaskerom

Flislagt bad med fliser på veggene og mørke fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant, to overskap og et speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med glassbyggerstein.

Det er separat toalett i første etasje.

Soverom og garderobe

Det er tre soverom i boligen, alle i tredje etasje.

Boder

Boligen har kneloft samt bod i 2. etasje og innvendig bod under trapp. Det er i tillegg lagringsplass i utebod på ca. 5 kvm og på en garasjehems med et gulvareal på ca. 8 kvm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber.

Parkering

Det tilhører garasjeplass/carport til hver andel. Garasjeplass i felles rekkegarasje skal stilles til intern fremleie gjennom styret, dersom husstanden ikke disponerer eget kjøretøy. Kontrakt inngås direkte mellom partene etter styrets tilvisning, og leiesum kr. 500,- tilfaller den som leier ut.

Det er bygd ut infrastruktur for ettermontasje av ladestasjoner i samtlige garasjerom på fellesrekker. Ladestasjon må bestilles via link på nettsiden. Ved oppsett av ladestasjon vil borettslaget kreve inn en egenandel på kr. 2000,- som gjelder klargjort infrastruktur.

Dersom husstanden disponerer flere kjøretøy, kan uteplass tildeles etter venteliste. Pris kr. 250,-/mnd. Evt. ekstraplass overdras ikke til ny leietager/andelseier.

Parkering på gjesteplasser og/eller nummererte leieplasser uten registrering i p-register, vil medføre kontrollsanksjon. Se nettsiden for informasjon.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1753406

Diverse

Lillestrøm kommune har gjennom tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.

Energi

Oppvarming

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 143 157

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 572 628

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold av borettslaget og fellesarealer, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV og fordeles slik:

Felleskostnader 3 259

Kabel - TV 663

Stipulert renter 1 851

Stipulerte avdrag 458

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 231

Andel Fellesgjeld

Kr 396 003

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 21 387

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestvollen Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

948722852

Andelsnummer

102

Om borettslaget

- Lillestrøm kommune har gjennom tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.
- Borettslaget har noen mindre, gjenstående vedlikeholdsprosjekter som gjennomføres med oppsparte midler. Dette innebærer maling av garasjerekke.
- Gjesteparkering kun for besøkende på oppmerkede gjesteplasser, og etter gjeldende skilting.
- Borettslaget har 2 ladeplasser forbeholdt ladende gjester og beboere. Se nettsiden for ytterligere info.
- Innkjøring til rekkehus og firemannsboliger skjer gjennom telefon-/appstyrte bomber.
- Andelseier må selv kontakte styret for å få tilgang. Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber.
- Ved eierskifte og andre endringer i husstanden, må andelseier selv kontakte Telenor for overføring av utstyr.

Borettslaget har egen nettside/www.vestvollenterrasse.no. E-post til styret : vestvollenterrasse@borimail.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken 5,64%
Annuitetslån, Info pr. 03.07.25
Term: 12
Tot. Restgjeld: 30 434 325
Andelsaldo: 260 078
Løpetid: 03.09.18-30.08.53

Bank: Handelsbanken 5,64%
Annuitetslån, Info pr. 03.07.25
Term: 12
Tot. Restgjeld: 15 589 229
Andelsaldo: 133 218
Løpetid: 17.12.20-30.11.55

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 31 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 102 i Vestvollen
Terrasse Borettslag med orgnr. 948722852

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/21/31:

29.09.1989 - Dokumentnr: 109196 - Skjønn

B 23/1985.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1983 - Dokumentnr: 102540 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0231 Gnr:21 Bnr:20

23.09.1983 - Dokumentnr: 106407 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 757456 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 129459 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:31

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus med 2 leiligheter (Prost Holms vei 143-145) datert 02.09.1985.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.1985.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Vestvollen med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 18.11.1981. Nærliggende område er regulert til anlegg for lek og kjørevei.

Iht. kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til kombinerte grønnstr.form. - nåværende, LNRF-nåværende og veg - nåværende. Området ligger innenfor sikringssone for Boligen ligger hovedsakelig innenfor gul støysone, men har en liten del som ligger innenfor rød støysone. Området ligger under marin grense med svært stor mulighet for marin leire.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

396 003 (Andel av fellesgjeld)

4 696 003 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 705 565 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 713 465 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 716 265 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Ansvarlig megler bistås av

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

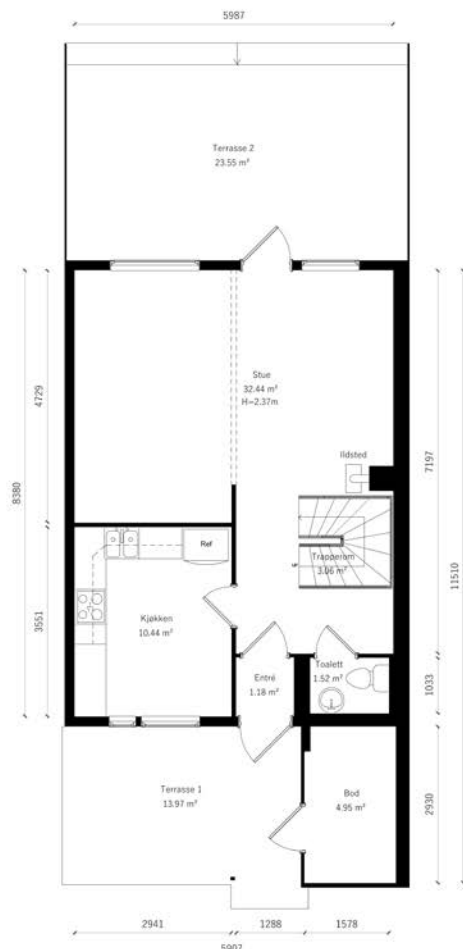
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

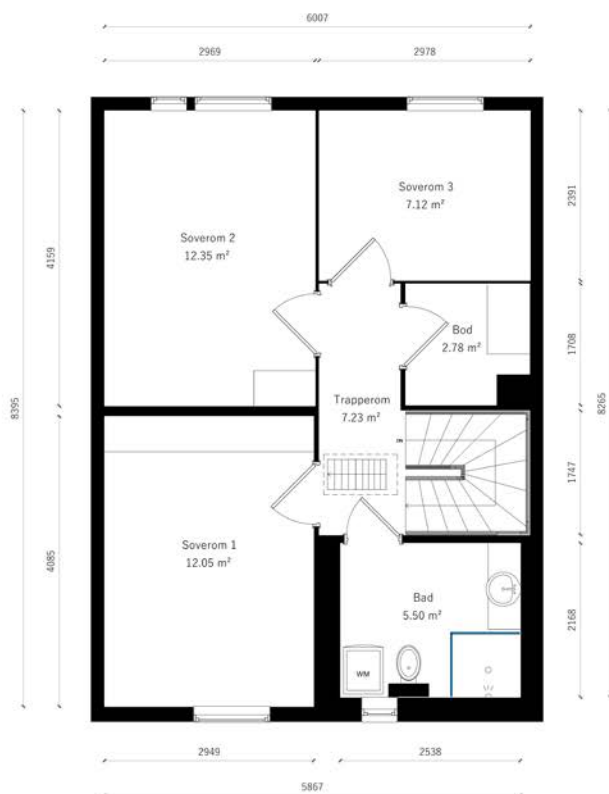
Salgsoppgavedato

24.07.2025

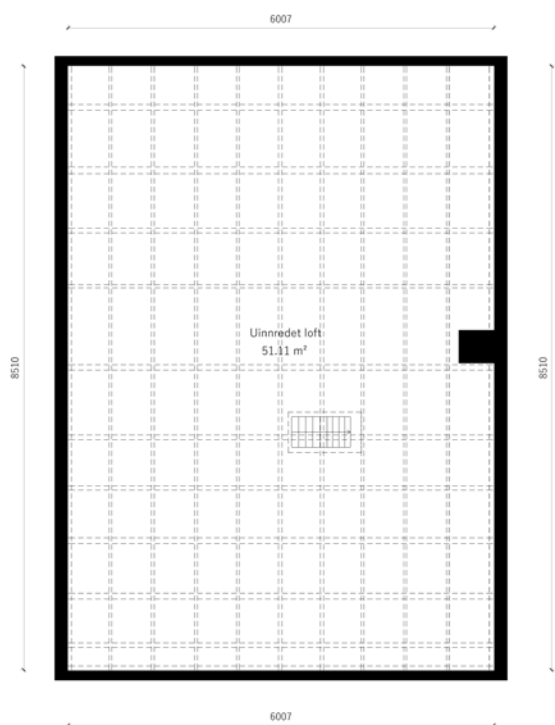




Prost Holms vei 143
1.Etasje



Prost Holms vei 143
2.Etasje



Prost Holms vei 143

Loft









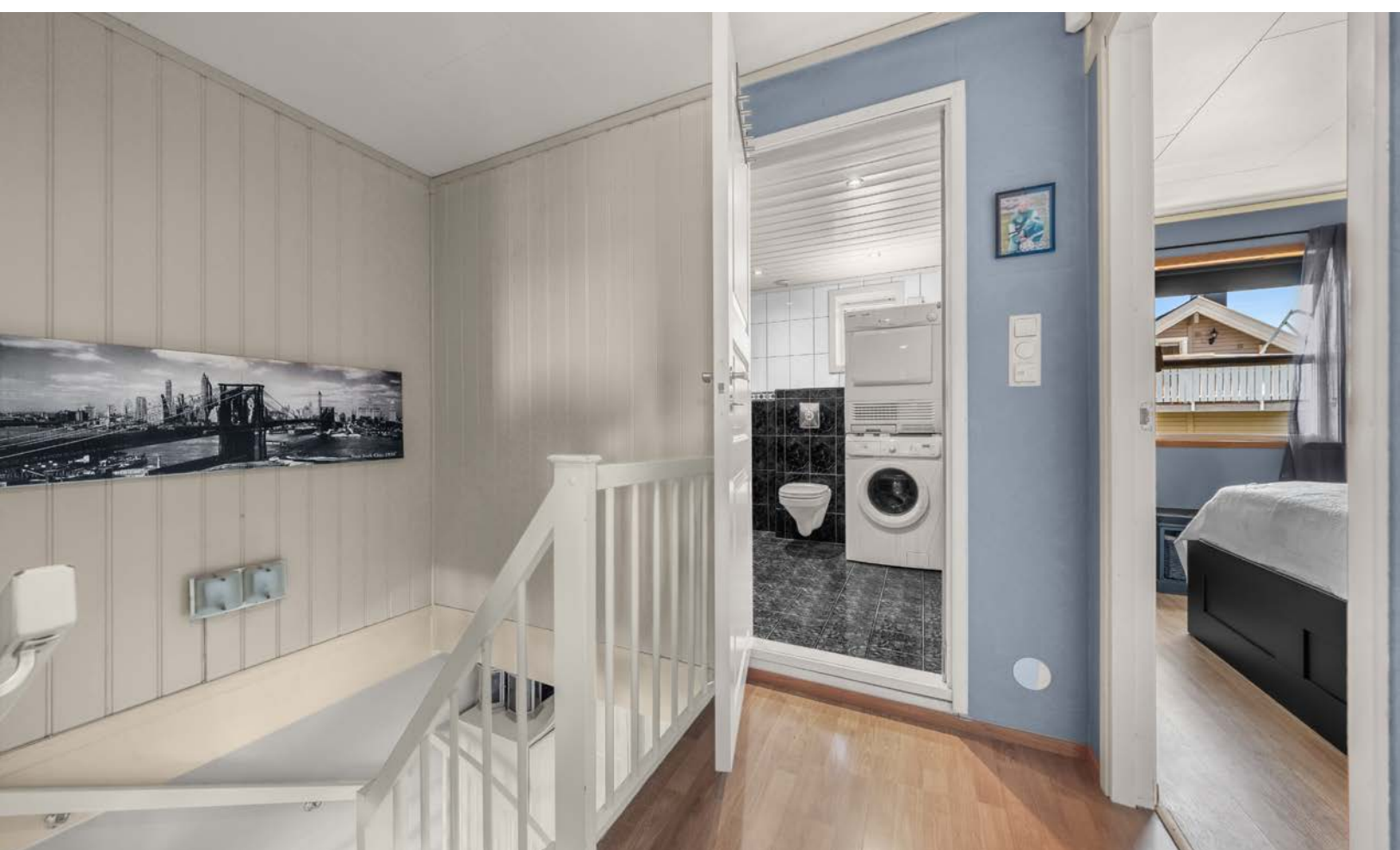




























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Prost Holms vei 143, 2019 SKEDSMOKORSET

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 31

Andelsnummer 102

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 18554-1802

Referansenummer: EG6735

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig fundamentert med såle. Ukjent byggegrunn. Yttervegger med bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak i saltakform. Takket er tekket med korrugerte plater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

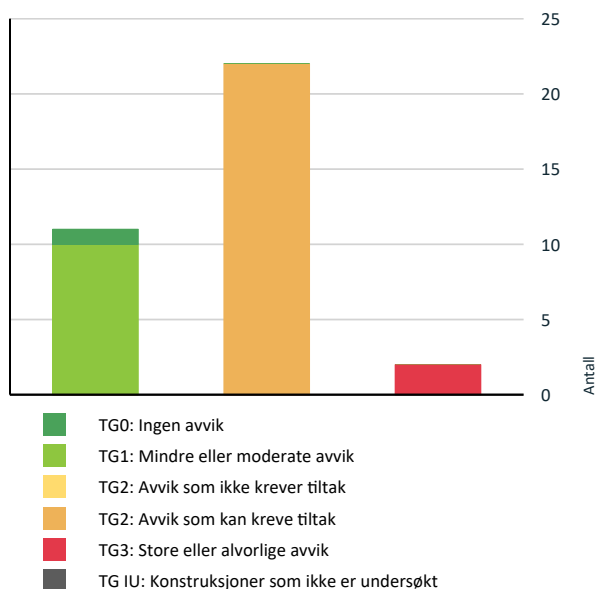
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er tilsendt av megler pr e-post.

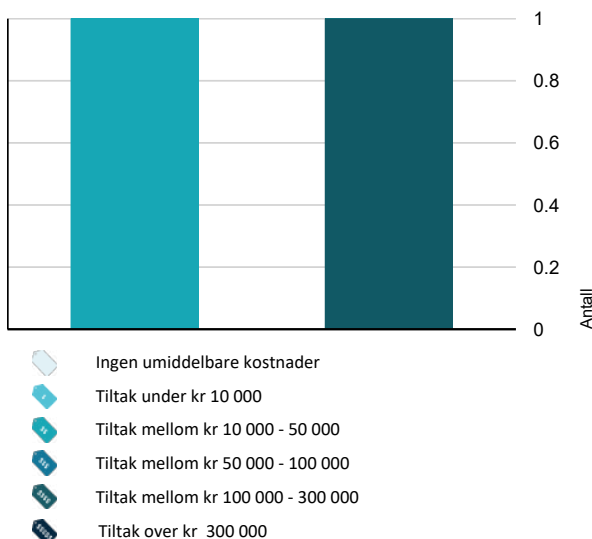
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Skiftet i regi av borettslaget. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Korrugerte stålplater

TG 2 Nedløp og beslag

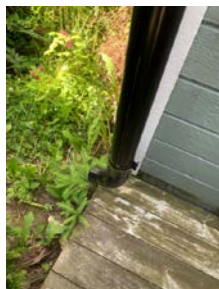
Plastbelagte renner, nedløpsrør, pipestige, feieplattform, snøfangere og beslag. Nytt i forbindelse med ny tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør bør føres med rør vekk fra boligen



Nedløpsrør bør føres med rør vekk fra boligen

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte steder mangler det musesikring, andre steder er luftingen tett med isolasjonsskum.
Vegetasjon tett opp mot kledning er uheldig da det gir unødig belastning på kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Musesikring og utbedring av lufting bør påregnes.

Vegetasjon bør fjernes slik at kledning ikke blir utsatt unødig mot fukt.



Det er skum mellom kledning og vindtetting, noe som forhindrer lufting bak kledning



Begrenset med lufting bak kledning



Oversiktsbilde av kledning på én side av boligen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist vannmerker i undertaket stedvis. Årsak er uviss, men kan stamme fra tekking før omtrekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Grunnet synlige vannmerker i undertaket bør det undersøkes på kaldtloftet ved kraftig nedbør og/ eller snøsmelting om tekking holder tett.

Tilstandsrapport



Sperrekonstruksjon



Sperrekonstruksjon med synlig limtredrager i møne



Det mangler lufting av takkonstruksjonen

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (det ene stuevinduet og det ene kjøkkenvinduet)

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.



Stuevindu med malt treramme

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Det ene vinduet i stuen er fra 2020.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Vinduer med malt treramme

Dører - 2

Bygningen har malt terrassedør i tre.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør med malt treramme

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Malt ytterdør med glassfelt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stuen til øst/ nordøst-vendt terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen bærer preg av etterslep av vedlikehold

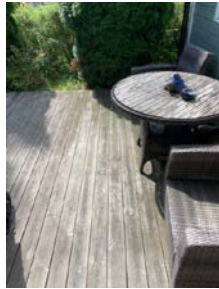
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassen trenger overflatebehandling.

Ukjent fundamentering. Om terrassen får skjevheter ut i fra hvilken årstid, bør fundamentering sjekkes.



Forterrasse

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest/ sørvest-vendt terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe etterslep av vedlikehold.

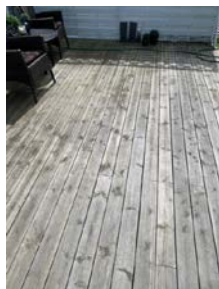
Noe svikt stedvis ved normal gange, spesielt ved hjørne av trapp

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelse av fundamenteringen bør utføres. Tiltak kan ikke utelukkes.

Terrassebord trenger rengjøring og ny overflatebehandling.



Oversiktsbilde



Trappen svikter i dette hjørne (kun utført stikk kontroll!)

INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminatgulv i stue og i kjøkken. Fliser på gulv i toalett-rom, bad og entré.

Vegger med tapet, malte flater og brystingspanel. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med takessplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater er i okei stand, men noe aldersrelatert slitasje er det. Noe sprekker i gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 1. etasje med såle til mark.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Maling bak ildsted har løsnet/ krøllet seg grunnet varme.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipen bør erstattes med maling som tåler varme eller det bør monteres plate bak ildsted.



Vedovn i stuen



Mangler ubrennbart materiale under sotluke

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

(gjelder først og fremst om barn skal bo i boligen)



Malt tretrapp



For stor avstand mellom trinnene

Innvendige dører

Formpressede innerdører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det er sett etter riss og sprekker i fuger og andre avvik ved stikkontroll.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

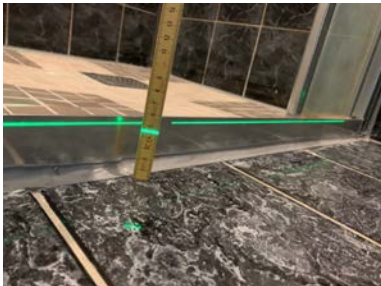
TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må lages tilstrekkelig åpning i dusjveggprofilen slik at vann kan renne fritt til sluk.



Ca 1:200 fall utenfor dusjsonen (stikkkontroll)



Godt fall i dusjsonen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Plastsluk



Ikke mulig konstatere membranløsning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Uvisst om det er membran bak toalettssisternen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør undersøkes om det er membran bak susternekassen for toalett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større luftespalte bør etableres.



Det bør etableres litt større luftespalte

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l gang. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 41%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig sjekk og kontroll bør påregnes.

Badet er av ukjent alder og oppbygging, så det bør brukes med forsiktighet som føre var prinsipp. Som minste tiltak anbefales det montering av dusjkabinett

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Gjelder område rundt side by side kjøleskapet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan ikke utelukkes skade i lettvegg og muligens strekker det seg ut til andre rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Påvist høye fuktsøkverdier foran/ ved kjøleskap

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Spjellventilator med bryter som styrer hastighet for avtrekk i våtrom og toalett-rom.



Ventilator over kokesone

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og innredning med servant.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran plassert i luke i entré.

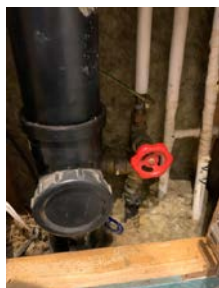
Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i luke i entré.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Stakeluke

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Aggregat plassert på kaldtloft.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer, men det gjøres oppmerksom på alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El. tilkoblingen anses som brannfarlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i entre utstyrt med automatsikringer.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

**1985 Eier opplyser om at en lysbryter er skiftet av elektriker på dugnad.
Gjelder bryter til loft.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfryser og punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparat fra 2015. Service utført i regi av borettslaget i 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1985.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

(ikke mulighet for kontroll) Tg basert på alder.

Årstall: 1985

TG 2 Terrengforhold

Tett vegetasjon mot boligen på en side. Terrasser på øvrige sider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke mulig å vurdere terrengforholdet fall fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse bør påregnes. Ved flatt og/ eller motfall på terreng anbefales terrengjustering

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1985

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

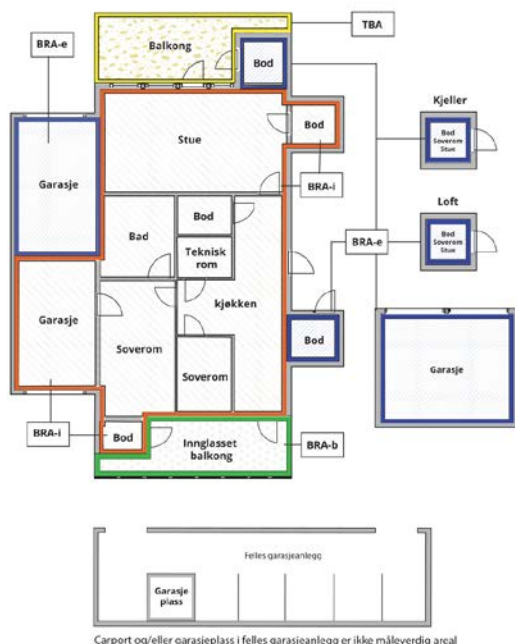
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	50	5		55	38
2. etasje	50			50	
Loft					
SUM	100	5			38
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Toalettrom, Entré, Trapperom	Bod	
2. etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Loftet har ikke fastmontert gulv så arealet på kaldloft anses derfor ikke å være målbart iht NS3940. Om det blir montert plategulv e.l på hele gulvarealet vil kaldloftet ha et målbart bra-i areal på ca 30m2 og et ALH areal på ca 21m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er tilsendt av megler pr e-post.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.

Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	97	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Ingrid Nina Stangenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	31		0	33063.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Holms vei 143

Hjemmelshaver

Vestvollen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG	948722852		Bori	Stangenes Inger Nina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
102	21 387	396 003

Kommentar

Opplysninger innhenter fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtengrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Terrasse på begge sider. Adkomst til utebod fra inngangspartiden.

Tinglyste/andre forhold

Boligen disponerer garasjeplass i felles rekkeanlegg i følge selger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1753406			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG6735>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250059	
Selger 1 navn	
Ingrid Linda Stangenes Torgersen	
Gateadresse	
Prost Holms vei 143	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger Nina Stangenes	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1104250059

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Torgersen	736be86d06b154589582 65e64d1a7f6c19d4860b	10.07.2025 10:59:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250059

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Prost Holms vei 143 - Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prost Holms vei Linje 340, 345	2 min 0.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 5.6 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.2 km

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	4 min 2.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Komm...	3 min
Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Komm...	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

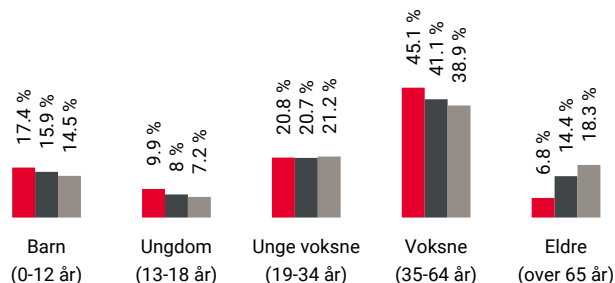
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen	1 441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	12 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



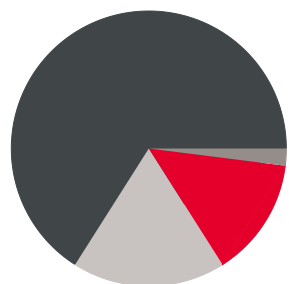
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Sollia terrasse - balløkke	7 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Holt friområde	8 min	
	Ballspill	0.6 km	
	SATS Skedsmokorset	20 min	
	Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min	

Boligmasse



14% enebolig
66% rekkehus
2% blokk
18% annet

«Familievennlig»

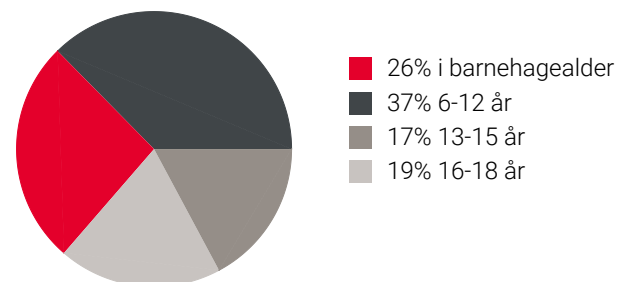
Sitat fra en lokalkjent



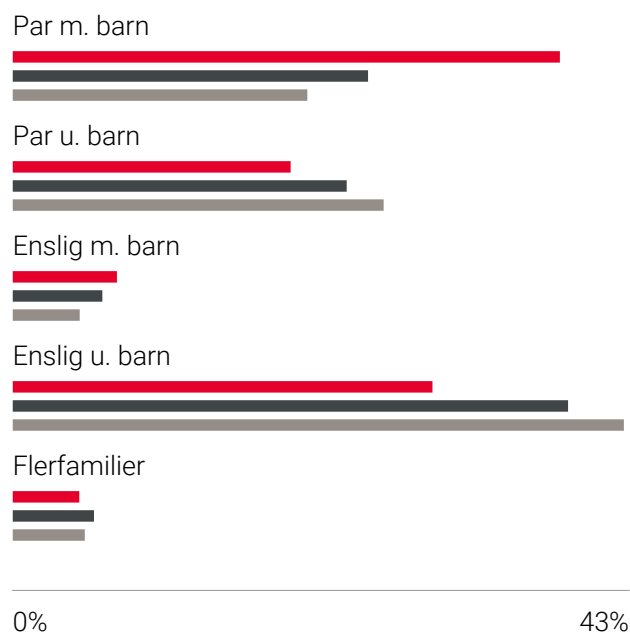
Varer/Tjenester

	Skedsmo senter	21 min	
	Apotek 1 Holt Vestvollen	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



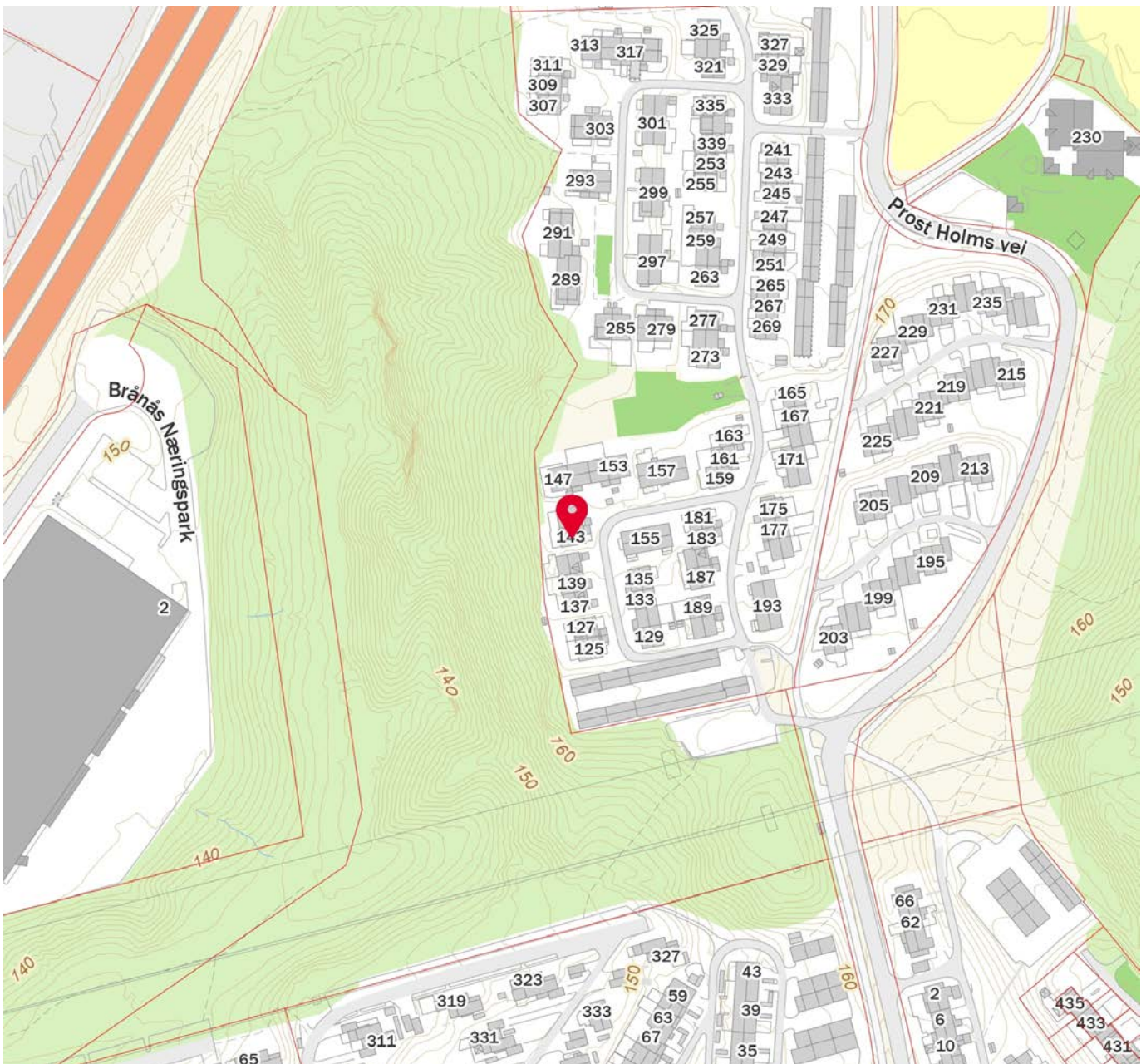
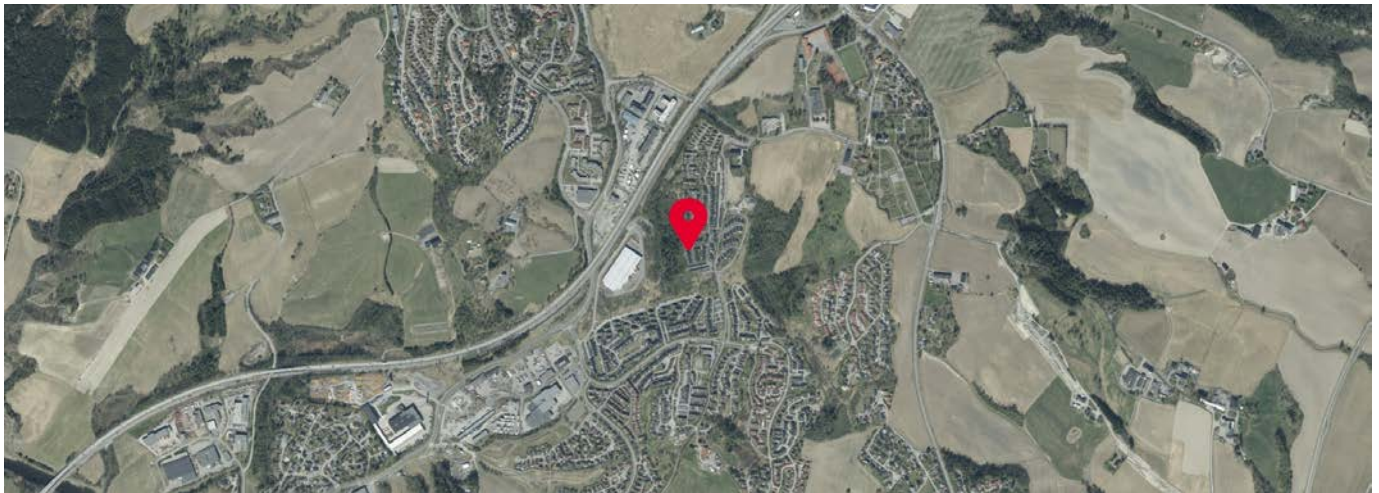
Familiesammensetning



Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 03.07.25
Vår ref.: 242 / 102
Meglernes ref.: ikke
opplyst

Boligopplysninger

Andel	102	Bolignr	
Boligselskap	242 Vestvollen Terrasse borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	PROST HOLMS VEI 143, 2019 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Inger Nina Stangenes	Bygningstype	4-mannsbolig

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må
være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 03.07.25: kr 119 257,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
Felleskostnader	3 259	3 259	3 259	3 259	3 259	3 259
Kabel - TV	663	663	663	663	663	663
Stipulert renter	1 851	1 851	1 851	1 851	1 851	1 851
Stipulerte avdrag	458	458	458	458	458	458
Total	6 231	6 231	6 231	6 231	6 231	6 231

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,64% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	30 434 325	260 078	03.09.18 - 30.08.53
HANDELSBANKEN 5,64% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	15 589 229	133 218	17.12.20 - 30.11.55
Total		46 023 554	393 296	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,64% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	30 434 325	03.09.18 - 30.08.53
HANDELSBANKEN - 5,64% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	15 589 229	17.12.20 - 30.11.55

Selskap og eiendom

Selskap	242 Vestvollen Terrasse borettslag (orgnr. 948722852)
Antall enheter	129
Styrets e-post	vestvollenterrasse@borimail.no
Styreleder	Joakim Ian Tangen (93493933)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 1753406)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	21/31
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 396 003,00	Andre inntekter	kr 133,00
Formue	kr 21 387,00	Utgifter	kr 22 302,00

Merknader

Parkering: a) Det tilhører garasjeplass/carport til hver andel. Garasjeplass i felles rekkegarasje skal stilles til intern fremleie gjennom styret, dersom husstanden ikke disponerer eget kjøretøy. Kontrakt inngås direkte mellom partene etter styrets tilvisning, og leiesum kr. 500,- tilfaller den som leier ut. b) Det er bygd ut infrastruktur for ettermontering av ladestasjoner i samtlige garasjerom på fellesrekker. Ladestasjon må bestilles via link på nettsiden. Ved oppsett av ladestasjon vil borettslaget kreve inn en egenandel på kr. 2000,- som gjelder klargjort infrastruktur. c) Dersom husstanden disponerer flere kjøretøy, kan uteplass tildeles etter venteliste. Pris kr. 250,-/mnd. Evt. ekstraplass overdras ikke til ny leietager/andelseier. d) Parkering på gjesteplasser og/eller nummererte leieplasser uten registrering i p-register, vil medføre kontroll sanksjon. Se nettsiden for informasjon.

Lillestrøm kommune har gjennom tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.

Borettslaget har egen nettside/www.vestvollenterrasse.no. E-post til styret : vestvollenterrasse@borimail.no

Borettslaget har noen mindre, gjenstående vedlikeholdsprosjekter som gjennomføres med oppsparte midler. Dette innebærer maling av garasjerekke. Gjesteparkering kun for besøkende på oppmerkede gjesteplasser, og etter gjeldende skilting. Borettslaget har 2 ladeplasser forbeholdt ladende gjester og beboere. Se nettsiden for ytterligere info. Innkjøring til rekkehus og firemannsboliger skjer gjennom telefon-/appstyrte bomber. Andelseier må selv kontakte styret for å få tilgang. Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber. Ved eierskifte og andre endringer i husstanden, må andelseier selv kontakte Telenor for overføring av utstyr.

Det er besluttet tvangssalg på enheten

Det er begjært fravikelse på enheten

ORDENSREGLER FOR VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 18.04.2018

Sist revidert på generalforsamling 30.04.2021

FORMÅL

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet.

INNENDØRS ORDEN/STØY

Beboerne må alltid påse at boligen, oppganger, tilstøtende arealer og borettslagets eiendom for øvrig brukes slik at det ikke sjenerer andre. Det henstilles til godt naboskap gjennom varsling av festligheter og oppussing. Det utvises særs hensyn på kveld-, nattes- og helligdagstid.

UTENDØRS ORDEN

Gangveier, stikkveier og fellesanlegg holdes i orden av beboerne. Dette innebærer at den enkelte har et ansvar for så som feiing og måking fra hovedveier til inngangsdør, rundt avfallskasser, postkassestativ og på plass der ens kjøretøy står. Balkonger og takvinduer skal holdes fri for snø.

Styret organiserer dugnader etter behov, minimum 2 ganger årlig. Hoveddugnader varsles minimum 14 dager i forkant. Den enkelte husstand plikter å bidra etter beste evne på disse. Dersom en er forhindret fra deltagelse, skal styret varsles skriftlig for eventuell tildeling av oppgaver som gjennomføres på annet avtalt tidspunkt.

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek skjer på dertil egnede områder.

GRILLING O.L.

Det er ikke tillatt med bruk av grill eller annen ildinnretning som er til sjenanse for naboene eller der det kan utgjøre fare. På balkonger kan det kun nyttes elektrisk eller gassbasert grill. Hold uansett innretningen i god avstand fra bebyggelsen.

TILSYN OG VEDLIKEHOLD

Styret kan utarbeide dokument med instruks for andelseiers vedlikeholdsansvar (f.eks. en beboerperm). Slik instruks er å anse som en del av disse ordensregler frem til overprøving av generalforsamling. Etter gjeldende praksis belastes andelseier egenandel for utskiftning av dører og vinduer. Størrelse på egenandel fastsettes av styret og faktureres av forretningsfører.

SØPPEL OG AVFALL

Restavfall-/pappbrønnene på midt benyttes kun av tun 3, 4, 5 og øvre del av tun 1. Tilsvarende på SYD benyttes av tun 2, 6, 7 og nedre del av tun 1. Glass- og metallbrønn på MIDT er felles for alle.

Alt søppel skal være forsvarlig innpakket etter gjeldende regler for kildesortering i vår kommune før det blir kastet i avfallsbrønner. Glass og metall skal kastes i avfallsbrønn på parkeringsområde MIDT. Avfall skal ikke under noen omstendigheter hensettes/kastes utenfor bolig eller rundt avfallsbrønnene våre. Ved fulle beholdere og større mengder avfall, skal dette fraktes til nærmeste avfallsdeponi i kommunen.

TILSYN/VEDLIKEHOLD AV HUS OG GRØNT

Den enkelte plikter å holde tilsyn med hele sin bolig, både innvendig og utvendig, og varsle styret dersom det er fare for skade på mennesker/bygg eller ansvaret for avvik ligger der. (f.eks forsikringsskader, rasfare m.m.) Den enkelte skal selv gjøre nødvendig tiltak for å begrense skade.

Andelseiere er pliktig å påse at husene får nødvendig vedlikehold for å unngå skade på bygning. Tilsyns-, varslings- og vedlikeholdsplikten gjelder også garasjer og uteboder.

Når det gjelder beising/maling av bygningene, administreres dette av styret. Dersom beising/maling ikke blir utført i henhold til styrets beslutninger, kan styret sette bort arbeidet for beboernes regning.

Det er den enkelte andelshavers ansvar å opparbeide og vedlikeholde "egen" hage. Dette betyr også at hekker/trær skal være velstelte og ikke til sjenanse/ulempe for andre.

Ivaretagelsen av dette ansvaret blir ytterligere presisert slik;

- Hekker, busker og trær langs gangveier skal ikke rage høyere enn 180 cm. I kryss og ved utkjøringer skal sikt ivaretas for kjøretøy. Avstand til veikant skal ikke være nærmere enn 80 cm.
- Trær og busker som ikke faller innenfor ovennevnte skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Det skal ikke anlegges/etableres/eksistere busker inntil eller oppetter hus- eller bodvegger.
- Etter skjønnsmessig vurdering fatter styret vedtak tilpasset det enkelte forhold.

Den enkelte plikter å ha tilstrekkelig tilsyn med trampoliner, bassenger o.l. i hagene slik at fare unngås og at disse ikke er til sjenanse for naboer. Når disse ikke er i bruk, må den enkelte sørge for nødvendig sikring mot bruk av uvedkommende. Styret kan kreve innretningen fjernet der dette ansvaret ikke ivaretas av den enkelte.»

YTRE INNRETNINGER OG FASADEENDRINGER

Montering av ytre innretninger så som paraboler, markiser, terrasser, o.l. skal kun skje med styrets forutgående samtykke. Søknad med målsatte tegninger/beskrivelse av tiltaket skal sendes styret for vurdering før arbeidene starter.

DYREHOLD

Alminnelig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Klager på sjenerende dyrehold skal rettes den det gjelder ved direkte henvendelse. Dersom sjenansen ikke opphører, kan skriftlig klage sendes til styret. Dersom forhold ikke rettes etter advarsel fra styret, vil dyreholdet kunne kreves avviklet.

KJØRING

Kun nødvendig kjøring innenfor borettslagets indre og "bomstengte" områder er tillatt. Det er kun tillatt med korte stopp for synlig av- og pålessing utenfor bolig. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser, deriblant fellesområder og hager er ikke tillatt. All kjøring på eiendommen skal skje i gangfart, og aktsomt med hensyn til støy og myke trafikanter.

GARASJER

Hver andel er tilknyttet carport/garasjeplass. Alle garasjer skal holdes lukket når bruker ikke er til stede.

Ved eierskifte, fremleie og etter styrets oppfordring skal opplysning om bruk innsendes og/eller garasjen gjøres tilgjengelig for inspeksjon av styret. Styret vil gjennomføre varslede felleskontroller, og uvarslede kontroller av garasjerom der det er mistanke om brudd på gjeldende regler med påfølgende varsel om at så er gjennomført.

Beboer som ikke kan benytte garasjeplass til parkering av husstandskjøretøy, plikter å stille denne til fremleie til beboere i borettslaget gjennom styret og fordeles etter venteliste. Leiesum er begrenset til 500 kr/mnd og tilkommer fremleier. Dersom husstandens behov endrer seg, gjelder oppsigelsestid på 1 måned f.o.m. førstkommende månedsskifte. Standard leiekontrakt vil tilgjengeliggjøres på nettsiden.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkering skjer på oppmerkede felter og etter gjeldende bestemmelser ihht. skilting. Generell parkeringstid er 48 timer med en karenstid på 24 timer.

Gjeste plasser skal ikke uten styrets samtykke benyttes av beboeres kjøretøy.

BEBOERPARKERING

Nummererte parkeringsplasser tildeles beboere etter venteliste. Den som tildeles plass belastes leiesum kr. 250,-/mnd/plass.

Den som er tildelt p-plass skal holde sin plass vedlike; herunder måking av snø og feiing. Den enkelte plikter å ha tilsyn med kjøretøy som står parkert utendørs minimum 1 gang i døgnet. Det er en forutsetning for bruk av p-plass og/eller garasje, at kjøretøy er registrert, godkjent og er i bruk. Beboer plikter å varsle styret dersom behovet for beboerplass bortfaller. Parkeringsplass i rekkegarasje skal være i bruk før ytterligere plasser opptas. Dette gjelder uavhengig av eventuelle spesialtillatelser.

Parkering i strid med de til enhver tid gjeldende bestemmelser kan medføre kontroll sanksjon. Eventuelle klager rettes p-selskapet. Parkering til hinder for ferdsel og ellers flere enn 2. gangs overtredelse av parkeringsreglementet gis styret rett til å rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

Disse ordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte brudd på ordensreglene vil kunne medføre advarsel grunnet vesentlig mislighold og gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Vestvollen Terrasse borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025



Torsdag 24.04.2025 kl. 19:00
Sten menighetshus,
Gjoleidveien 5, 2019 Skedsmokorset



Vestvollen Terrasse borettslag

FORORD TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Kjære andelseier i borettslaget,

Her kommer innkalling med de sakene som skal behandles i årets ordinære generalforsamling. Utover de forslag styret fremmer, er det ikke innkommet andre forslag innen fristen.

Det forventes at deltagende stiller forberedt og har gjennomgått dokumentet, slik at vi sikrer rasjonell gjennomføring. Dersom det er direkte spørsmål som dukker opp knyttet til innkallingen så send disse gjerne inn til styret, så kan vi også stille så forberedt som mulig.

Vi minner om at hver andel (bolig) har én samlet stemme uavhengig av hvor mange som eier andelen sammen. Dersom man ikke kan møte, anbefales det å gi fullmakt til annen person. En andelseier kan kun representere én annen andel i tillegg til sin egen andel.

Viktig vedr. gjennomføringen:

Med få unntak, gjennomføres som tidligere generalforsamlingen i Sten Menighetshus, Gjoleidveien, rett ovenfor Skedsmo kirke.

Vi ber alle om å møte opp i god tid for registrering. Dørene åpner ca 15 minutter før og registrering stenger ved møtestart kl. 19:00. Konstituering foregår mens tellekorps kontrollerer antall deltagende, og møtet settes med det antallet som er registrert ankommet til tid.

Vi krever kun forhåndsutfylt skjema (vedlagt bakerst) dersom det gis fullmakt. Dersom andelen deltar selv, vil registreringspersonell be om godkjent ID om de ikke drar kjensel på andelseier.

Da gjenstår det bare å ønske alle en fin forberedelsestid, samt god påske når den tid kommer!

Mvh styret

AGENDA FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Følgende saker skal behandles av forsamlingen:

1. KONSTITUERING AV GENERALFORSAMLINGEN

Formalitetsprosess der forslag fremlegges under konstitueringen.

2. BEHANDLING AV ÅRSREGNSKAP OG REVISJON FOR 2024

Regnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Hovedtall gjennomgås og eventuelle spørsmål besvares i forsamlingen, før det foreslås å godkjenne årsregnskapet.

3. STYRETS FREMLEGGELSE AV ÅRSORIENTERING FOR PERIODEN 2024-2025

Styret har i tråd med regnskapsloven ikke utarbeidet en årsmelding for selskapet. Likevel gis det vedlagt en orientering for styreperioden. Denne forslås tatt til orientering.

4. BEHANDLING AV STYREHONORAR FOR PERIODEN 2024-2025

Det foreslås uendret styrehonorar på kr. 300 000 for perioden.

5. BEHANDLING AV STYRETS REVISJONSFORSLAG FOR ORDENSREGLER

Vedlagt følger arbeidsdokument med forslag til endringer/revisjon i ordensreglene.

Fjernet tekst er gjennomstrekhet, tilførsel/forslagstekst er understreket og eksisterende tekst står som vanlig. Det foreslås at hver overskrift med foreslåtte endringer behandles for seg og at det votes fortløpende med gjennomgangen.

6. BEHANDLING AV STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

a. Varamedlem

Det foreslås at vedtektenes punkt om valg av vara for 1 år fjernes, da styret nå har mange års erfaring med fast møtende vara. Sannsynligheten for innkalling av vara utover fast møtende er svært liten og bidrar nok til at enkelte tar på seg et verv «uten innhold». Endring tiltrer ved dette valg.

b. Valgkomite

Det foreslås at vedtektene endres slik at valgkomite velges for 2 år f.o.m denne generalforsamling. Endring tiltrer ved dette valg.

7. VALG TIL STYRET M.M.

a. Det skal velges følgende til styret:

- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 fast møtende vara for 2 år
- Evt. 1 vara for 1 år

b. Det skal velges valgkomite for 1 (evt. 2) år.

c. Det skal også velges delegater med varadelegater til Bori BBL generalforsamling. Det foreslås at styret med ny sammensetning konstituerer seg selv og velger delegatene internt blant styremedlemmene.

Valgkomiteens forslag til kandidater:

- **Styreleder:** Joakim Ian Tangen, for en ny periode på to år.
- **Styreverv:** Camilla Madelen Løkken, for en ny periode på to år.
- **Styreverv:** Sebastian Ryen Røve, for to år.
- **Fast møtende vara:**
- **Vara:** Siren Sundkvist Bolstad
- **Valgkomite** med to representanter

Resultatregnskap 2024

Vestvollen Terrasse Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 578 837	7 403 946	8 636 324	9 030 486
Annen driftsinntekt	2	1 500	0	0	0
Sum driftsinntekter		8 580 337	7 403 946	8 636 324	9 030 486
Kostnader					
Lønnskostnad	3	342 300	285 250	285 240	342 300
Konsulentttjenester	4	190 449	184 515	151 480	191 200
Kontingenter	5	47 638	52 638	53 000	53 000
Rep og vedlikehold	6	407 371	773 703	304 968	302 000
Forsikringer		575 715	528 784	551 000	622 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 568 584	2 619 239	2 580 000	2 500 000
Energi og fyring		47 525	46 270	80 000	50 000
Kabel-TV og telefoni		895 634	849 848	849 850	1 006 974
Driftskostnader	8	242 498	241 498	251 492	250 000
Andre driftskostnader	9	102 507	87 131	134 760	105 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		4 680	0	0	0
Sum driftskostnader		5 424 901	5 668 876	5 241 790	5 422 974
Driftsresultat før finansposter		3 155 436	1 735 070	3 394 534	3 607 512
Finansielle poster					
Finansinntekt		15 591	6 384	0	0
Finanskostnad		2 610 002	2 183 474	2 515 379	2 599 286
Sum finansposter		-2 594 411	-2 177 090	-2 515 379	-2 599 286
Årsresultat		561 025	-442 019	879 155	1 008 226
Overført til annen egenkapital	12	561 025	0	0	0
Overført udekket tap	12	0	-442 019	0	0
Sum disponering		561 025	-442 019	0	0

Balanse 31.12.2024

Vestvollen Terrasse Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	41 170 900	41 170 900
Tornt	10, 16	14 700 000	14 700 000
Sum varige driftsmidler		55 870 900	55 870 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 870 900	55 870 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		437 466	398 630
Kundefordringer		88 404	61 340
Sum fordringer		525 870	459 969
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 135 049	2 185 319
Sum omløpsmidler		2 660 919	2 645 288
SUM EIENDELER		58 531 819	58 516 188

Balanserapport 2024 for Vestvollen Terrasse Borettslag

Balanse 31.12.2024

Vestvollen Terrasse Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	12 900	12 900
Udekket tap	12	-5 451 895	-6 012 921
Sum egenkapital		-5 438 995	-6 000 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	46 344 363	46 955 836
Borettsinnskudd	15, 16	17 448 000	17 448 000
Sum langsiktig gjeld		63 792 363	64 403 836
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 507	98 506
Annen kortsiktig gjeld	17	19 944	13 867
Sum kortsiktig gjeld		178 451	112 373
Sum gjeld		63 970 814	64 516 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 531 819	58 516 188

Vestvollen Terrasse Borettslag

Joakim Ian Tangen
Styrets leder

Kjell Andresen
Styremedlem

Camilla Bjerkan Sanner
Styremedlem

Camilla Madelen Løkken
Styremedlem

Marit Trollnes Nordby
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Vestvollen Terrasse Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	4 401 021	4 784 820	4 400 000	4 550 000
3603 Stipulerte renter	2 513 689	799 992	2 515 379	2 599 287
3604 Stipulerte avdrag	638 424	820 032	638 893	643 425
3606 Kabel TV/bredbånd	849 303	849 852	849 852	1 006 974
3608 Parkeringsplasser	92 800	86 250	148 200	144 000
3628 Tilbygg	83 600	63 000	84 000	86 800
Sum felleskostnader	8 578 837	7 403 946	8 636 324	9 030 486

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 500	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	1 500	0	0	0

Andre inntekter gjelder egenandel ved skifte av vindu

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	300 000	250 000	249 996	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	35 250	35 244	42 300
Sum lønnskostnader	342 300	285 250	285 240	342 300

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 500	6 500	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	162 699	160 296	120 000	149 000
Andre forvaltningstjenester	0	1 260	996	2 000
Juridisk bistand	0	0	4 992	6 000
HMS	4 792	0	0	7 200
Vakthold	16 459	16 459	18 492	20 000
Sum konsulenttjenester	190 449	184 515	151 480	191 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 488	52 638	53 000	3 000
Kontingent BORI	45 150	0	0	50 000
Sum kontingenter	47 638	52 638	53 000	53 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	68 337	189 980	99 996	100 000
Vedlikehold VVS	0	5 230	39 996	40 000
Vedlikehold elektro	20 126	17 188	30 000	32 000
Vedlikehold utvendig anlegg	49 665	141 105	49 992	40 000
Vedlikehold garasjer	0	381 116	49 992	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	30 074	0	0
Vedlikehold ventilasjon	5 329	7 293	24 996	20 000
Vedlikehold brannsikring	181 198	0	0	0
Dugnadskostnader	12 507	1 718	9 996	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	70 209	0	0	50 000
Sum vedlikeholdskostnader	407 371	773 703	304 968	302 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 413 574	2 273 515	2 300 000	2 800 000
Eiendomsskatt	155 010	345 724	280 000	-300 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 568 584	2 619 239	2 580 000	2 500 000

Lillestrøm Kommune har kun sendt ut 2 mindre fakturaer for eiendomsskatt 2. halvår 2024

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	113 748	115 248	124 992	150 000
Gressklipping	128 750	126 250	126 500	100 000
Sum driftskostnader	242 498	241 498	251 492	250 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	10 000
Driftskostnader ladeanlegg	140	0	0	2 500
Skadedyrbekjempelse	30 337	25 381	26 796	29 000
Søppeltømming/container	42 767	24 117	19 992	25 000
Verktøy og redskaper	2 183	4 195	0	5 000
Inventar	294	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	480	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	34 992	0
Lisenser/software	6 025	6 015	6 996	8 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 500	7 000	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	5 227	9 996	6 000
Generalforsamling/årsmøte	4 954	4 616	6 996	6 000
Velferdskostnader	6 508	2 198	19 992	6 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 903	9 000	8 000
Sum andre driftskostnader	102 507	87 131	134 760	105 500

Note 10 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	41 170 900	14 700 000
Anskaffelseskost pr.31.12	41 170 900	14 700 000
 Bokført verdi pr.31.12	 41 170 900	 14 700 000
 Anskaffelsesår	 1984	 1984

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 900 fordelt på 129 å kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 012 921	-5 570 902
Tilført til/fra EK fra årets resultat	561 025	-442 019
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 451 895	-6 012 921
Udekket tap 31.12	-5 451 895	-6 012 921

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	15 689 779	15 881 312
Pantelån	30 654 584	31 074 524
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	46 344 363	46 955 836

Note 14 Pantelån**HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.24: 1,95%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2018

35 000 000

Nedbetalt tidligere

3 925 476

Nedbetalt i år

419 940

Lånesaldo 31.12

30 654 584

Beregnet innfrielsesdato: 03.09.2053

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.24: 2,60%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2020

21 250 000

Nedbetalt tidligere

5 368 688

Nedbetalt i år

191 533

Lånesaldo 31.12

15 689 779

Beregnet innfrielsesdato: 17.12.2055

Sum langsiktig gjeld

46 344 363

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	63 792 363	64 403 836
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	55 870 900	55 870 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 698 000	73 698 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	0	13 867
Andre påløpte kostnader	-16 744	0
Avsatte påløpte kostnader	36 688	0
Sum annen kortsiktig gjeld	19 944	13 867

Dette gjelder inntekt fra Current Eco som gjelder 2024 i tillegg til brøyting i 2025.

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 532 915	3 710 317
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	561 025	-442 019
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-611 473	-735 383
B. Årets endring i disponible midler	-50 448	-1 177 402
C. Disponible midler 31.12	2 482 468	2 532 915
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 660 919	2 645 288
- Kortsiktig gjeld	178 451	112 373
= Disponible midler 31.12	2 482 468	2 532 915

242 Årsregnskap 2024.pdf

Navn
Sanner, Camilla Bjerkan

Dato
2025-02-28

Identifikasjon

 Sanner, Camilla Bjerkan

Navn
Tangen, Joakim Ian

Dato
2025-03-04

Identifikasjon

 Tangen, Joakim Ian

Navn
Nordby, Marit Trollnes

Dato
2025-03-03

Identifikasjon

 Nordby, Marit Trollnes

Navn
Andresen, Kjell

Dato
2025-03-01

Identifikasjon

 Andresen, Kjell

Navn
Løkken, Camilla

Dato
2025-02-28

Identifikasjon

 Løkken, Camilla

Til generalforsamlingen i Vestvollen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestvollen Terrasse Borettslag som viser et overskudd på NOK 561 025. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountants Firms

Verifisert av
SIGNICAT
06.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 6. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

Verifisert av
SIGNICAT
06.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.03.2025 23:06:10

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vestvollen Terrasse borettslag

ÅRSOREINTERING FRA STYRET FOR 2024/2025

Etter generalforsamling 04/2024 har løpende aktivt styre bestått av:

Verv:	Valgt til:	Navn:	PHV: (bolig)
Styreleder	- 2025	Joakim Ian Tangen	235 (enebolig)
Styremedlem	- 2026	Camilla Bjerkan Sanner	177 (rekkehus)
Styremedlem	- 2025	Camilla Madelen Løkken	261 (rekkehus)
Styremedlem	- 2026	Marit Trollnes Nordby	203 (enebolig)
Styremedlem	- 2025	Kjell Andresen	301 (leilighet)
Fast møtende vara	- 2025	Stian Ellingsen	167 (rekkehus)

I tillegg har vi hatt en valgkomite bestående av;

Valgkomite	- 2025	Tone Bakke Nilsen
Valgkomite	- 2025	Kim Sanner

Det har ikke vært nødvendig å kalle inn vara pga. frafall.

Selskapsinformasjon:

Vestvollen Terrasse borettslag har organisasjonsnummer 948722852

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget har 1 mannlig ansatt på timesbasis uten virke siste 2 år. Styret vil takke av den ansatte på kommende generalforsamling.

Styret har i perioden, rutinemessig:

- Gjennomført nødvendige styremøter
- Behandlet fakturaer og satt opp budsjett
- Behandlet eierskifter
- Vedlikeholdt registre for bommer og parkering
- Håndtert henvendelser fra beboere og meglere
- Fulgt opp de avtaler borettslaget har

Forretningsfører

Styret startet perioden etter generalforsamling med etterarbeid knyttet til bytte av forretningsfører. Det var iverksatt arbeid med bytte av forretningsfører, men ble konkludert med formalitetsfeil knyttet til gjennomført ekstraordinær generalforsamling.

Grunnet kostnadsfordyrende tjenestemangler i avtalen borettslaget hadde intensjon å inngå, valgte styret nytt styre å dra på håndbrekket, men samtidig gjennomføre forhandlinger med andre aktører. Det ble forhandlet med Bori, som tok misnøyen på alvor og kalte inn til møte. Resultatet ble at de ga prismatch mot beste tilbud, og styret valgte derfor foreløpig å forbli.

Leveransen til forretningsfører har utviklet seg positivt i perioden. Dette samarbeidet går veldig bra, dog det fortsatt er noe begrensinger i tekniske løsninger. Det må nevnes at vi fikk ny rådgiver hos Bori ved sommertider, men understrekes at samarbeidet med forrige rådgiver i mange år har vært veldig bra. - Vi ønsker henne lykke til i ny jobb!

Fartshumper

Kort tid etter generalforsamlingen ble det igjen enighet med grunntreprenør om at fartshumpene ikke sto i samsvar med bestilling og asfaltørens anbefalinger før gjennomføring. – Resultatet ble fjerning og reetablering som vi kan si oss fornøyde med.

Branngater

Det ble gjennomført en vernerunde med fokus på fremkomst i branngater på tunene og bak rekkegarasjer. Det ble registrert en rekke avvik som ble rettet direkte til andelseierne. Mye av dette ble rettet fortløpende og styret takker for samarbeidet.

Parkeringsplasser og lading av elbiler

Før sommeren 2024 inngikk styret avtale om å sette bort betaling for og administrasjon av p-plasser på fellesområdene til P-Service AS. Løsningen sikrer at leie faktisk belastes. Utfordringen tidligere var at dette skapte mye manuell oppfølging og gransking av rapporter som følger av at det ikke ble fakturert.

Når det ble bygget nye garasjer inngikk borettslaget avtale med ChargeUp for kjøp/support og Charge365 til innkreving for ladestrøm. Kjøp og support har vist seg å ikke inneholde mer enn den servicen styret uansett må gjennomføre, samt at laderne ble uforholdsmessig dyre. Vi valgte derfor å si opp denne avtalen, men understreker at dette ikke fritar de for eventuelt garantiansvar. Det jobbes med å få på plass en rammeavtale om kontroll av anlegget og ladestasjoner til både fellesgarasjer og eneboliger.

Løsningen for betaling av ladeøkter gjennom Charge365 gav oss ingen fleksibilitet i innkreving f.eks når det kommer til innkreving på arbeidsgiverfinansiert firmabil. Vi valgte derfor å si opp denne avtalen og testet ut Current. Ny løsning ble implementert i juli og har blitt.

Det gikk med en del tid på informasjon, oppfølging av beboere og manuell håndtering av både parkerings- og ladeløsning, noe vi håper at brukere merket og som gjorde overgangen lettere.

For øvrig har det vært en del oppfølging av parkering og ulovlig lading på stikk i fellesgarasjer.

Dugnad

Vår- og høstdugnad ble gjennomført i god ånd, med god tilslutning blant andelseiere. Det er gjennomført dugnadstrekning på begge. Høstdugnaden trekkes særskilt frem da det ble gjennomført mange oppgaver. Særskilt takk til de ivrige beboere som bisto dager etter beskjæring av trærne som var til sjenanse!

Restfeiling av pipeløp

Som ledd i styrets IK/HMS-arbeid innledet vi dialog med og fikk gjennomført feiling av piper som av flere årsaker ikke har vært feid de siste årene. I samarbeid med feier fikk vi gjennomført dette på én oppsamlingsdag i desember.

Røykvarslere og slokkere

Videre ble det forhandlet frem tilbud på og gjennomført utskiftning av røykvarslere og slokkeapparater i alle enheter før jul, med unntak av et par som fikk sitt i januar.

Jul

Julegrantenning ble gjennomført, tross lite snø og med mye vind, med gløgg, pepperkaker og nissebesøk med godt til smånissene våre. Avslutningsvis meldte en av våre flotte ungdommer seg til en flott seanse med a cappella julesang. – Dette gjentar vi gjerne neste år med litt motsatt rekkefølge!

Snefall og brøyting

Vinteren besto av i hovedsak 2 store snøfall, med dertil utfordringer knyttet til leveranse på brøyting. Det ble ved sommertider klart at Bergheim hadde solgt sin virksomhet til annen aktør, og styret var tidlig på med å initiere befaring med ny kundeansvarlig for å ha brøytekartene og hensynssonene klare. Dessverre sto ikke leveransen til våre forventninger og det pågår således arbeid knyttet til hvorvidt det er aktuelt å fornye avtalen.

Forbruksbasert måling av vann

Styret startet etter siste generalforsamling med arbeidet for å få på plass kommunale vannmålere, samt stoppekraner og evt. Individuelle målere i leilighetene. Dette har tatt noe tid, da det måtte avklares hvordan kommunale målere kan/bør monteres, uten at kostnaden blir for stor. Vi venter at en full prosjektoversikt vil foreligge før sommeren 2025.

Styret takker for perioden, og ser frem til generalforsamling nå i 2025.

ORDENSREGLER FOR VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 18.04.2018

Sist revidert på generalforsamling 11.04.2023

FORMÅL

~~Beboerne~~ Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Reglene skal sikre beboerne orden, ro, sikkerhet og hygge i bomiljøet. Videre vil etterlevelse i mange tilfeller bidra til å holde kostnadsnivået nede.

INNENDØRS ORDEN/STØY

Beboerne må alltid påse at boligen, oppganger, tilstøtende arealer og borettslagets eiendom for øvrig brukes slik at det ikke sjenerer andre. Det henstilles til godt naboskap gjennom varsling av festligheter og oppussing. Det skal utvises særs hensyn på kveld-, nattes- og helligdagstid.

Fellesarealer i bygg der flere disponerer sammen, skal holdes vedlike av de arealet tjener for.

UTENDØRS ORDEN

Gangveier, stikkveier og fellesanlegg holdes i orden av beboerne. Dette innebærer at den enkelte har et ansvar for så som gressklipping, stell av hekk, feiing og måking fra hovedveier til inngangsdør.

Der flere eier sammen, f.eks i 4-mannsboligene eller en rekke med felles adkomstvei, må den enkelte holde areal i naturlig tilknytning til bolig ved like selv. Det som disponeres felles, ivaretas av de som benytter arealet, ~~rundt avfallskasser, postkassestativ og på plass der ens kjøretøy står.~~ Balkonger og takvinduer skal holdes fri for snø. Det samme gjelder på leiet parkeringsplass.

Styret organiserer dugnader etter behov, minimum 2 ganger årlig. Hoveddugnader varsles minimum 14 dager i forkant. Den enkelte husstand plikter å bidra etter beste evne på disse. Dersom en er forhindret fra deltagelse, skal styret varsles skriftlig for eventuell tildeling av oppgaver som gjennomføres på annet avtalt tidspunkt.

Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke forekomme på/mot bygg. ~~eller a~~ Annen lek skjer på dertil egnede områder.

~~GRILLING O.L.~~ ILD OG SIKKERHET

Det er ikke tillatt med bruk av grill eller annen ildinnretning som er til sjenanse for naboene eller der det kan utgjøre fare. På balkonger kan det kun nyttes elektrisk eller gassbasert grill. Hold uansett innretningen i god avstand fra bebyggelsen.

Fyrverkeri benyttes med varsomhet, og utenfor borettslagets eiendom.

Hver andel er utstyrt med røykvarslere som skal vedlikeholdes ihht leverandørens spesifikasjoner og skal ikke fjernes.

TILSYN OG VEDLIKEHOLD

Styret kan utarbeide dokument med instruks for andelseiers ~~vedlikeholdsansvar (f.eks. en beboerperm).~~ Konkrete eksempler vil være vilkår for installasjon av varmepumpe, vaskelister i 4-mannsboliger, bruk av garasjer, direkte pålegg m.m. Slik instruks er å anse som en del av disse ordensregler frem til overprøving av generalforsamling. Etter gjeldende praksis belastes andelseier egenandel for utskiftning av dører og vinduer. Størrelse på egenandel fastsettes av styret og faktureres av forretningsfører.

SØPPEL OG AVFALL

~~Restavfall-/pappbrønnene~~ Avfallstasjon på ~~midt-~~ MIDT benyttes kun av tun 3, 4, 5 og øvre del av tun 1. ~~Tilsvarende~~ Avfallstasjon på SYD benyttes av tun 2, 6, 7 og nedre del av tun 1. Glass- og metallbrønn på MIDT er felles for alle.

Alt søppel skal være forsvarlig innpakket etter gjeldende regler for kildesortering i vår kommune før det blir kastet i avfallsbrønner. Glass og metall skal kastes i avfallsbrønn på parkeringsområde MIDT. Avfall skal ikke under noen omstendigheter hensettes/kastes utenfor bolig eller rundt avfallsbrønnene våre. Ved fulle beholdere og større mengder avfall, skal dette fraktes til nærmeste avfallsdeponi i kommunen.

TILSYN/VEDLIKEHOLD AV HUS OG GRØNT

Den enkelte plikter å holde tilsyn med hele sin bolig, både innvendig og utvendig, og varsle styret dersom det er fare for skade på mennesker/bygg eller ansvaret for avvik ligger der. (f.eks forsikringskader, rasfare m.m.) Den enkelte skal selv gjøre nødvendig tiltak for å begrense skade.

Andelseiere er pliktig å påse at husene får nødvendig vedlikehold for å unngå skade på bygning. Tilsyns-, varslings- og vedlikeholdsplikten gjelder også garasjer og uteboder.

~~Når det gjelder b~~ Beising/maling av bygningene gjennomføres av andelseiere, men administreres dette av styret. Dersom beising/maling ikke blir utført i henhold til styrets beslutninger, kan styret sette bort arbeidet for beboernes regning.

~~Det er den enkelte andelshavers ansvar å opparbeide og vedlikeholde "egen" hage. Dette betyr også at hekker/trær skal være velstelte og ikke til sjenanse/ulempe for andre.~~

~~Ivaretagelsen av dette ansvaret blir ytterligere presisert slik;~~

~~- Hekker, busker og trær langs gangveier skal ikke rage høyere enn 180 cm. I kryss og ved utkjøringer skal sikt ivaretas for kjøretøy. Avstand til veikant skal ikke være nærmere enn 80 cm.~~

~~- Trær og busker som ikke faller innenfor ovennevnte skal ikke være til sjenanse for naboer.~~

~~- Det skal ikke anlegges/etableres/eksistere busker inntil eller oppetter hus eller bodvegger.~~

~~- Etter skjønnsmessig vurdering fatter styret vedtak tilpasset det enkelte forhold.~~

Det er den enkelte andelshavers ansvar å opparbeide og inn-/utvendig vedlikeholde "egen" hage, samt eventuell innramming av hagen. Dette betyr også at hekker, trær, gjerder, levegger o.l. skal være velstelte/vedlikeholdt og ikke til sjenanse/ulempe for andre.

Ivaretagelsen av dette ansvaret blir ytterligere presisert slik;

- Hekker og busker langs veier skal ved klargjøring for vekstsesong tas ned til maksimalt 180 cm, og ellers ikke rage høyere enn 240 cm over veibanen. Trær skal holdes nede og ikke være til ulempe / sjenanse. Gjerder langs veier skal ikke være høyere enn 120 cm over veibanen. Ved høydeforskjeller mellom veibane og hagenivå, skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av styret. I kryss og ved utkjøringer skal sikt ivaretas for kjøretøy. Avstand fra gjerder/vegetasjon til veikant på interne veier skal være større enn 50 cm. Mot kommunal gangvei og hovedvei gjelder egne bestemmelser.

- Levegger skal i utgangspunktet ikke være høyere enn 180 cm, eller unntaksvis inntil 200 cm der dette er hensiktsmessig. Høyden skal reduseres/trappes ned mot enden av hage. Det tillates ikke etablert levegg i fremkant/ut mot vei. Ved etablering av levegger ved høydetrapping mellom 2 boliger, skal høyden måles fra høyest liggende bolig. Der det er særlig gode grunner til avvik fra størrelsesbegrensning, kan styret gjøre en skjønnsmessig vurdering og fatte vedtak.

- Porter o.l. skal ikke slå ut sånn at de går ut i veibanen.
- Trær og busker som ikke faller innenfor ovennevnte skal ikke være til sjenanse for naboer eller hindre gatelysene langs veiene i borettslaget.
- Det skal ikke anlegges/etableres/eksistere busker inntil eller opp etter hus- eller bodvegger.
- Etablering av overnevnte forhold skal kun skje etter søknad til styret. Etter skjønnsmessig vurdering fatter styret vedtak tilpasset det enkelte forhold. Tiltakshaver er økonomisk og juridisk ansvarlig for sine tiltak. Borettslaget bærer ingen kostnad/risiko for tiltak som hindrer fremtidig vedlikehold.

Den enkelte plikter å ha tilstrekkelig tilsyn med trampoliner, bassenger o.l. i hagene slik at fare unngås og at disse ikke er til sjenanse for naboer. Når disse ikke er i bruk, må den enkelte sørge for nødvendig sikring mot bruk av uvedkommende. Styret kan kreve innretningen fjernet der dette ansvaret ikke ivaretas av den enkelte.»

YTRE INNRETNINGER OG FASADEENDRINGER

Montering av ytre innretninger så som varmepumper, paraboler, markiser, terrasser, o.l. skal kun skje med styrets forutgående samtykke. Søknad med målsatte tegninger/beskrivelse av tiltaket skal sendes styret for vurdering før arbeidene starter.

DYREHOLD

Alminnelig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

I borettslaget har vi barn som leker og mange som ferdes. Dyr skal ikke luftes i andres hager eller i umiddelbar nærhet til lekeplasser. Den som holder hund (og andre dyr) må utvise hensyn, og plikter umiddelbart å fjerne dyrenes etterlatenskaper. Eksisterende katter bør ha halsbånd for å tilkjenne eier.

Klager på sjenende dyrehold skal rettes den det gjelder ved direkte henvendelse. Dersom sjenansen ikke opphører, kan skriftlig klage sendes til styret. Dersom forhold ikke rettes etter advarsel fra styret, vil dyreholdet kunne kreves avviklet.

KJØRING

Kun nødvendig kjøring innenfor borettslagets indre og "bomstengte" områder er tillatt. Det er kun tillatt med korte stopp for synlig av- og pålessing utenfor bolig. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser, deriblant fellesområder og hager er ikke tillatt. All kjøring på eiendommen skal skje i gangfart, og aktsomt med hensyn til støy og myke trafikanter. Vi følger oppsatt skilting.

Budleveranser henstilles av beboer til bruk av av- og pålessingsplasser på MIDT/SYD. Det er ikke tillatt å parkere foran bom eller blokkering av øvrige innkjøringer.

GARASJER

Hver andel er tilknyttet carport/garasjeplass. Alle garasjer skal holdes lukket når bruker ikke er til stede.

Ved eierskifte, fremleie og etter styrets oppfordring skal opplysning om bruk innsendes og/eller garasjen gjøres tilgjengelig for inspeksjon av styret. Styret vil gjennomføre varslede felleskontroller, og uvarslede kontroller av garasjerom der det er mistanke om brudd på gjeldende regler med påfølgende varsel om at så er gjennomført.

Beboer som ikke kan benytte garasjeplass i fellesgarasjene til parkering av husstandskjøretøy, plikter

å stille denne til fremleie til beboere i borettslaget gjennom styret og fordeles etter venteliste. Leiesum er begrenset til 700 ~~500~~ kr/mnd og tilkommer fremleier. Dersom husstandens behov endrer seg, gjelder oppsigelsestid på 1 måned f.o.m. førstkomende månedsskifte. Standard leiekontrakt vil tilgjengeliggjøres på nettsiden.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkering skjer på oppmerkede felter og etter gjeldende bestemmelser ihht. skilting. Generell parkeringstid er 48 timer med en karenstid på 24 timer.

Gjesteplasser skal ikke uten styrets samtykke benyttes av beboeres kjøretøy.

BEBOERPARKERING

Nummererte parkeringsplasser tildeles beboere etter venteliste. Den som tildeles plass belastes leiesum kr. 350 ~~250~~,-/mnd/plass.

Den som er tildelt p-plass skal holde sin plass vedlike; herunder måking av snø og feiing. Den enkelte plikter å ha tilsyn med kjøretøy som står parkert utendørs minimum 1 gang i døgnet. Det er en forutsetning for bruk av p-plass og/eller garasje, at kjøretøy er registrert, godkjent og er i bruk. Beboer plikter å varsle styret dersom behovet for beboerplass bortfaller. Parkeringsplass i rekkegarasje skal være i bruk før ytterligere plasser opptas. Dette gjelder uavhengig av eventuelle spesialtillatelser.

Parkering i strid med de til enhver tid gjeldende bestemmelser kan medføre kontrollsanksjon. Eventuelle klager rettes p-selskapet. Parkering til hinder for ferdsel og ellers flere enn 2. gangs overtredelse av parkeringsreglementet gis styret rett til å rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

LADING AV KJØRETØY MV.

Lading av el- og hybridbil, samt andre innretninger, SKAL skje på godkjent installasjon, gjort av autorisert installatør. Det er ikke tillatt å lade batterier på eksisterende stikk.

FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

Disse ordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte brudd på ordensreglene vil kunne medføre advarsel grunnet vesentlig mislighold og gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Registreringsblankett ved Fullmakt

Denne blanketten leveres kun inn i utfylt og signert stand dersom du ikke er til stede selv.

En andelseier kan møte selv eller ved fullmektig. Hver andel har 1 stemme uavhengig av antall andelseiere i andelen. En andel kan kun representere seg selv og inntil én andel til.

Jeg/vi _____
(Navn andelseier)

i Prost Holms vei nr _____

gir _____ fullmakt til å
(Navn på fullmektig)

representere min/vår andel på ordinær generalforsamling i Vestvollen Terrasse brl 24.04.2025.

Lillestrøm ____ / ____ - 2025

(Signatur fra andelseier)

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

1. KONSTITUERING AV GENERALFORSAMLINGEN

Valgt møteleder: Joakim Ian Tangen
Valgt referent: Marit Trollnes Nordby
Valgte protokollvitner: Tone Bakke Nilsen og Brit Tove Kristoffersen
Antall stemmer: 18 deltagende og 2 fullmakter. Tot. 20.
Saksliste og innkalling: Godkjent.

2. BEHANDLING AV ÅRSREGNSKAP OG REVISJON FOR 2024 (s. 9)

Årsregnskapet ble: Godkjent.

3. STYRETS FREMLEGGELSE AV ÅRSORIENTERING FOR PERIODEN 24-25 (s. 19)

Orienteringen ble: Tatt til etterretning.

4. BEHANDLING AV STYREHONORAR FOR PERIODEN 2024-2025

Styrehonoraret ble fastsatt til beløp stort kr: 312 000,-

5. BEHANDLING AV STYRETS REVISJONSFORSLAG FOR ORDENSREGLER

Forsamlingen gjennomgikk styrets forslag avsnitt for avsnitt.

Forslaget ble: Enstemmig vedtatt med følgende endringer;

- Flytting av de 2 siste setningene i 2. avsnitt til slutt 1. avsnitt under overskrift «utendørs orden»
- Gjesteparkering endres fra 48 til 72 timer.

6. BEHANDLING AV STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

a. Varamedlem

Det foreslås at vedtektenes punkt om valg av vara for 1 år fjernes, da styret nå har mange års erfaring med fast møtende vara. Endring tiltrer ved dette valg.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b. Valgkomite

Det foreslås at vedtektene endres slik at valgkomite velges for 2 år f.o.m denne generalforsamling.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. VALG TIL STYRET M.M.

a. Styret

Som styreleder for 2 år ble i særskilt valg:	Joakim Ian Tangen
Som styremedlemmer for 2 år ble valgt:	Camilla Madelen Løkken og Sebastian Ryen Røve
Som fast møtende vara for 2 år ble valgt:	Kjell Andresen

b. Valgkomite

Som valgkomite for 2 år ble valgt:	Stian Ellingsen og Siren S. Bolstad
------------------------------------	--

c. Delegater til Bori BBL generalforsamling

Vedtak: Styret med ny sammensetning konstituerer seg selv og velger delegatene internt blant styremedlemmene.

Møtet ble hevet kl: 21:14

Protokollvitne

Protokollvitne

Møteleder

Referent

Electronic signature

Signed by

Kristoffersen, Brit Tove

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.04.2025 21:31:42

Date of birth

1967-07-18

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Nordby, Marit Trollnes

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.04.2025 22:20:16

Date of birth

1975-11-07

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Nilsen, Tone Bakke

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.04.2025 21:57:28

Date of birth

1971-12-11

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Tangen, Joakim Ian

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.04.2025 21:31:04

Date of birth

1989-04-01

Signature method

BankID (NO)



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

21/31/0/0

Tegnforklaring:

Konsentrert småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Offentlig barnehage

Område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIMRÅDER

Anlegg for lek

Parkbelte i industristøk

1700 - Grav- og urnelund

RpAngittHensynSone

RpFareSone

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Formålsgrænse

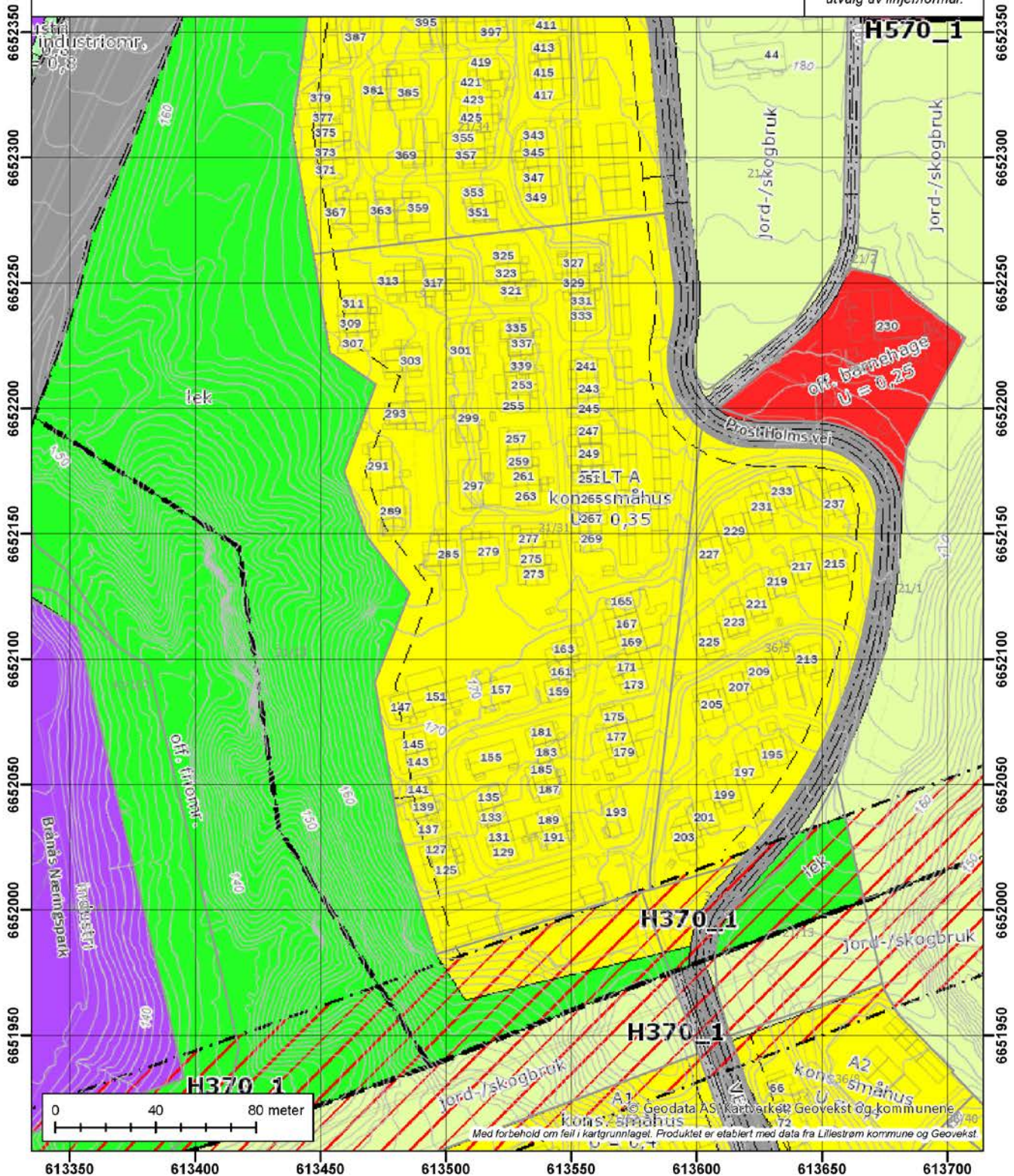
Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.07.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



Vedtekter for Vestvollen Terrasse Borettslag

org nr 948 722 852 tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.juli 1983
og sist endret i ordinær generalforsamling den 30.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestvollen Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er

beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Forsikring. Andelseiere har ansvar for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (innboforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av borettslagets forsikring og må dekkes i sin helhet av andelseieren eller dennes forsikringsselskap.

Bygningsmessige skader som oppstår innenfor boligens inngangsdør, og andre rom og annet areal som hører boligen dekkes av borettslaget eller deres forsikringsselskap. Andelseier må dekke borettslagets egenandel for slike skader, unntatt når de skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet av borettslaget

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Påbygg/Utbygging

Ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen skal godkjennes av styret. Dersom tiltaket er av en slik karakter at det går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må godkjenningen vedtas av generalforsamlingen med to tredjedels flertall, jf. Borettslagsloven §8-9 nr. 1.

Styret gis likevel fullmakt til å gi tillatelse til byggesaker innenfor følgende rammer:

Borettslaget har i generalforsamling 15.04.2008 vedtatt prinsippregninger for utbygninger.

Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

- Arbeidene skal utføres av fagfolk, og kravene i plan- og bygningslovgivning med tilhørende forskrifter skal overholdes.
- Andelseieren er ansvarlig for at byggesøknaden o.l og dekker alle kostnadene i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
- Andelseieren dekker alle merkostnader borettslaget blir påført som følge av utbyggingen. Dette inkluderer økt forsikringspremie, kommunale avgifter og økte kostnader til vedlikehold.
- Dersom andelseieren har bygget terrasse, og det er nødvendig å fjerne denne for at borettslaget skal få utført vedlikehold av bygningsmassen, må andelseieren bekoste dette.

Andre utbygging og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles på generalforsamling.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Kostnad knyttet til vannforbruk dekkes av den enkelte andel med a kontobeløp fastsatt av borettslaget som innkreves gjennom månedlige felleskostnader. Det gjennomføres én årlig avregning etter at kommunal oppgave foreligger. A kontobeløp justeres ihht. gjennomsnittlig forbruk.

(4) Andel som disponerer p.plass på fellesparkering, utover garasjeplass, belastes et leietillegg fastsatt på generalforsamling.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Det skal være 1 fast møtende vararepresentant og 2 øvrige vararepresentanter.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer og vararepresentanter er to år. Styres medlemmer og vara kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige
4. disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller

6. utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i

andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Prost Holms vei 143
2019 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre